



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Басейнова дирекция „Дунавски район“

15.6.2026 г.

X ПУ-01-552-1/15.06.2026

Рег. №

Подписано от: BASEYNOVA DIREKTSIYA DUNAVSKI RAYON

ДО

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА

ДИРЕКТОР НА РИОСВ – СОФИЯ

На Ваш изх. № 7116-6393/29.05.2026 г.

Относно: *Подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) за УПИ I 91.305.390, УПИ VIII-93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 104, 107, 120, 121, 122, 445, 127, 128, 129, 285, 324, 326, 396, 358, 441, 443, УПИ IV - 100, кв. 21, УПИ V, кв. 1А, УПИ I-349, УПИ II-111, УПИ III-363, кв. 1 и алея, разделяща кв. 1 и кв. 21, с. Владая, район „Витоша”, Столична община, с възложител БДД Владая АД.*

УВАЖАЕМА Г-ЖО ПЕТКОВА,

В Басейнова дирекция „Дунавски район” (БДДР), с наш вх. № ПУ-01-552/01.06.2026 г., е постъпило Ваше писмо с искане за становище на основание чл. 13, ал. 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредба за ЕО) за преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка (ЕО) за горепосоченият план. В изпълнение разпоредбите на чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите (ЗВ), въз основа предоставената информация, БДДР изразява следното становище:

Предоставена информация:

Предвижда се изменение на планът за регулация в кв. 21 – за УПИ II-284.440 /ПИ 673/, I-91,305,390 /ПИ 677,679,668,91/, VIII-93,94,95,96,97,98,99,102,103,104,107,120,121,122,445,127, 128,129,285,324,326,396,358,441,443 /ПИ 653/, като към тях се приобщават ПИ 91,668,679,677,673, /кв.21/, 464,465,466 /кв.1/, 600,100,101 /кв.21/, и се образува нов УПИ VIII-91,100,101,464,466,653,660,668,673,677,679,465 „за жилищно строителство”, кв.21, м. „Приплат”, с. Владая, р-н Витоша, с обща площ от 59 000 кв. м.

Териториалният обхват на плана представлява разширение на фаза 1 от проекта, реализиран в ПИ 653,660, с приобщаване на нови ПИ с идентификатори 11394.1825.91, 11394.1825.100, 11394.1825.101, 11394.1825.464, 11394.1825.466, 11394.1825.668, 11394.1825.673, 11394.1825.677, 11394.1825.679 и 11394.1825.465 в землището на с. Владая, м. „в.з. Приплат”, р-н Витоша, за реализиране на фаза 2 от обекта.

Изменя се плана за застрояване с предвиждане на ново застрояване в новообразувания УПИ за изграждане на 48 бр. еднофамилни жилищни сгради при спазване на ОУП на СО.

По време на експлоатация на обекта, вода за битови нужди ще се използва от съществуващ и одобрен от БДДР сондажен кладенец, който функционира във фаза 1 на комплекса. Отпадъчните води ще се отвеждат във водопътни изгребни ями. Не се предвижда заустване в повърхностен водоприемник.



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/1411

5800 гр. Плевен, ул. „Чаталджа“ № 60

тел.: +359 64 88 51 00

e-mail: dunavbd@bDDR.bg, web: www.bd-dunav.bg



1

При извършена справка в публично достъпната част на Кадастрално-административната информационна система (КАИС) на АГКК, се установи, че не се идентифицират част от имотите, предмет на плана, а именно 11394.1825.91, 11394.1825.668, 11394.1825.677 и 11394.1825.679. По отношение останалите имоти, посочени в обхвата на плана, се установи, че граничат или са разположени в близост до повърхностен воден обект - дърво, представляващ ПИ с идентификатор 11394.1793.163 по КККР на с. Владая, район „Витоша”, Столична община. Съгласно ПУРБ 2022-2027 г., територията на ПУП-ИПРЗ попада в повърхностно водно тяло от поречието Искър с код BG1IS500R1010 и географско описание - *р. Владайска от Владая до вливане в р. Искър, вкл. притоците - Перловска, Суходолска и Слатинска*. Водното тяло е силно модифицирано, оценено в умерен екологичен потенциал и не достигащо добро химично състояние. Съгласно предоставената информация за плана, не се предвижда водоземане или ползване на повърхностен воден обект, както и няма посочени дейности, които биха могли да доведат до замърсяване на повърхностните води.

При извършена справка в наличната информация в БДДР, се установи, че възложителят „БЛД ВЛАДАЯ” АД е титуляр на разрешително за водоземане от подземни води № 11511219/30.05.2018 г., издадено от Директора на БДДР, чрез водоземно съоръжение „ТК БЛД ВЛАДАЯ”, с цели „самостоятелно питейно-битово водоснабдяване, когато отнетата вода се ползва за питейно-битови цели” и „водоснабдяване за други цели”. Обект на водоснабдяване е строителство на обект „Изграждане на еднофамилни жилищни сгради” в ПИ с нови идентификатори 11394.1825.653, 11394.1825.656, 11394.1825.659, 11394.1825.654, 11394.1825.655, 11394.1825.660, 11394.1825.658 във вилна зона „Приплат”, землище с. Владая. Съгласно ПУРБ 2022-2027 г., територията на ПУП-ИПРЗ попада в обхвата на разпространение на ПВТ с код BG1G00000K2038 и име „Пукнатинни води в района на р.Ерма и р.Искър”. ПВТ е оценено в добро химично и количествено състояние. Съгласно предоставената информация за плана, не се предвижда ново водоземане или ползване на подземен воден обект, както и няма посочени дейности, които биха могли да доведат до замърсяване на подземните води.

Въз основа предоставената информация за ПУП-ИПРЗ за УПИ I 91.305.390, УПИ VIII-93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 104, 107, 120, 121, 122, 445, 127, 128, 129, 285, 324, 326, 396, 358, 441, 443, УПИ IV - 100, кв. 21, УПИ V, кв. 1А, УПИ I-349, УПИ II-111, УПИ III-363, кв. 1 и алея, разделяща кв. 1 и кв. 21, с. Владая, район „Витоша”, Столична община, и след извършена проверка в наличните данни в БДДР, се установи, че териториалният обхват на плана не попада в:

- зони за защита за питейно - битово водоснабдяване от повърхностни води;
- зони, определени или обявени за опазване на местообитанията и биологични видове, в които поддържането или подобряването на състоянието на водите е важен фактор за тяхното опазване;
- санитарно охранителни зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди;
- зони за опазване на стопански ценни видове риби и други водни организми;
- район със значителен потенциален риск от наводнения (РЗПРН).

Териториалният обхват на ПУП-ИПРЗ попада в буферна зона около съоръжение за самостоятелно питейно-битово водоснабдяване без определена СОЗ – „ТК Нова Владая, Владая, Витоша”. Предвидените в ПУП-ИПРЗ дейности не попадат под забраните и ограниченията в Приложение № 1 към Националния каталог от мерки за ПУРБ.

В ПУП-ИПРЗ не се планират дейности, свързани с ново водоземане от подземни води, не се предвижда водоземане от повърхностни води и заустване на отпадъчни води в повърхностни водни обекти, не се планират дейности, свързани с ползване на подземен воден обект, и не се предвиждат дейности, които биха могли да доведат до замърсяване на повърхностните и подземните води.

Реализирането на ПУП-ИПРЗ е допустимо спрямо ПУРБ 2022 – 2027 г. и ПУРН 2022 – 2027 г. в Дунавски район за басейново управление.

ПУРБ 2022-2027 г. и ПУРН 2022-2027 г. в Дунавски район са публикувани на интернет страницата на БДДР <http://www.bd-dunav.bg> – в секция „Планове за управление”.

Актуална информация за съществуващи или разрешени въздействия е налична е налична в Регистри на издадените разрешителни, публикувани на интернет страницата на БДДР в секция „Регистри”.

При промяна в параметрите на разрешеното водовземане, както и за включване на новообразуваният УПИ като обект на водоснабдяване, издаденото от БДДР разрешително № 11511219/30.05.2018 г. подлежи на изменение, съгласно чл. 75, ал. 1 от ЗВ.

Капацитетът на предвидените изгребни ями следва да е съобразен с количеството отпадъчни води, които ще се формират от дейността. За отпадъчните води от ямите следва да се осигури периодично извозване от лицензирана фирма и предаване в канализационна система за последващо третиране.

Във връзка с установеният повърхностен воден обект - дере, разположен в непосредствена близост или граничещ с имотите, предмет на плана, е необходимо да се спазват изискванията на Глава осма и Глава девета от ЗВ, в т. ч. забраните на:

- чл. 134 от ЗВ: *„В крайбрежните заливаеми ивици и принадлежащите земи на водоохранилищата се забранява: складирането на пестициди, депониране и третиране на отпадъци; строителство на животновъдни ферми; строителство на стопански и жилищни постройки; миенето и обслужването на транспортни средства и техника; засаждането на трайни насаждения с плитка коренова система; изхвърляне на отпадъци.”*

- чл. 143 от ЗВ: *„За защита от вредното въздействие на водите се забранява: нарушаване на естественото състояние на леглата, бреговете на реките и крайбрежните заливаеми ивици; намаляване на проводимостта на речните легла, вкл. чрез баражи и прагове, без съответното разрешително; използване на речните легла като депа за отпадъци, земни и скални маси; извършването на строежи над покритите речни участъци; съхраняването или складирането на материали, които в значителна степен биха увеличили унищожителната сила на водата при наводнения.”*

- чл. 146, ал. 1 от ЗВ: *„Забранява се разполагането на жилищни и вилни сгради и стопански постройки в заливаемите тераси на реките.”*

Реализирането на ПУП-ИПРЗ е допустимо при спазване изискванията на законовите и подзаконовите нормативни документи. В Закона за водите няма забрани, касаещи реализирането на предвидените дейности.

Настоящото становище се отнася за допустимостта на ПУП-ИПРЗ за УПИ I 91.305.390, УПИ VIII-93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 104, 107, 120, 121, 122, 445, 127, 128, 129, 285, 324, 326, 396, 358, 441, 443, УПИ IV - 100, кв. 21, УПИ V, кв. 1А, УПИ I-349, УПИ II-111, УПИ III-363, кв. 1 и алея, разделяща кв. 1 и кв. 21, с. Владая, район „Витоша”, Столична община. Всички бъдещи инвестиционни предложения, произтичащи от плана, подлежат на отделна процедура по реда на Глава шеста от ЗООС.

С уважение,

14.6.2026 г.

X Румелия Петрова

Директор БДДР

Подписано от: RUMELIYA MARKOVA PETROVA



5800 гр. Плевен, ул. „Чаталджа“ № 60
тел.: +359 64 88 51 00
e-mail: dunavbd@bddr.bg, web: www.bd-dunav.bg

